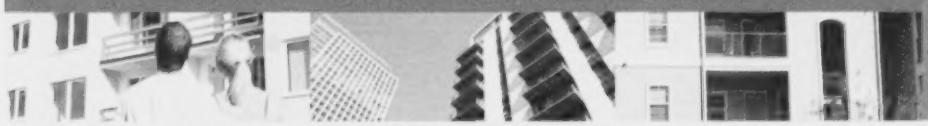
# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
## RMR de Saint John

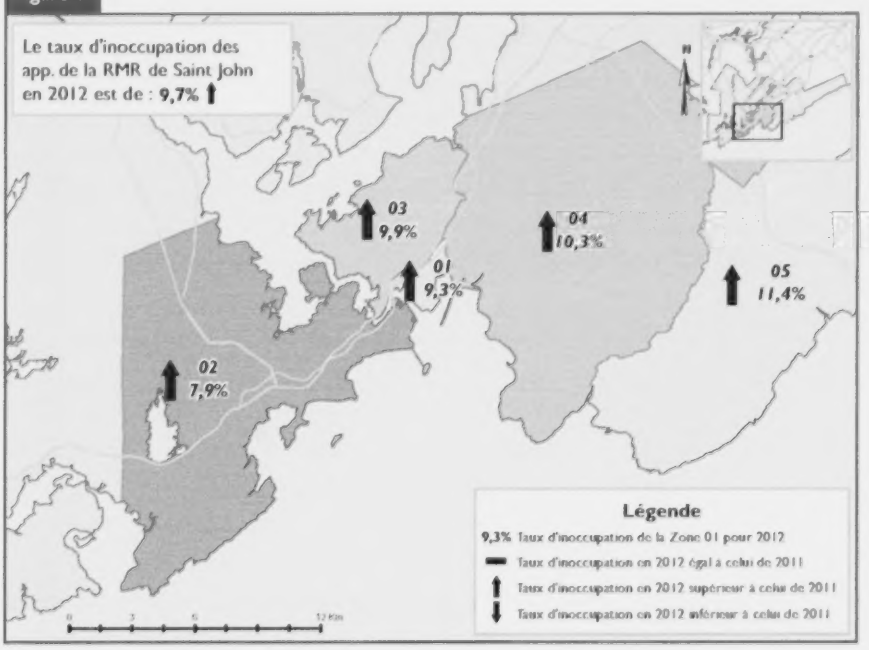


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

- Le taux d'inoccupation s'est établi à 9,7 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John en octobre 2012, ce qui est supérieur à celui de 5,9 % enregistré au même mois en 2011.
- Les quatre zones de la ville de Saint John ont affiché une hausse de leur taux d'inoccupation, de 2011 à 2012.
- Dans la RMR de Saint John, le loyer moyen global (tous logements confondus) a augmenté de 2,6 % (dans les immeubles qu'ont en commun les enquêtes d'octobre 2011et 2012). Celui des unités de deux chambres a connu une progression légèrement plus forte, soit de 3,4 %.
- Le loyer moyen s'est élevé à 660 $ dans la RMR de Saint John en 2012. Celui des logements de deux chambres a été plus haut, à savoir de 691 $.

Figure 1




### Table des matières


2 Augmentation des taux d'inoccupation à Saint John en 2012
3 Hausse généralisée des loyers
3 Faible demande de logements neufs et de logements existants en 2012
4 Augmentation du taux d'inoccupation des logements de deux chambres
5 Le nombre de logements vacants est inférieur à la moyenne dans les immeubles récents
5 Le taux de disponibilité est à la hausse en 2012
5 Le taux d'inoccupation est plus bas dans les immeubles de taille moyenne
6 La variation du taux d'inoccupation devrait être modérée à Saint John
7 Carte de zone
9 Liste des tableaux
17 Méthode



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

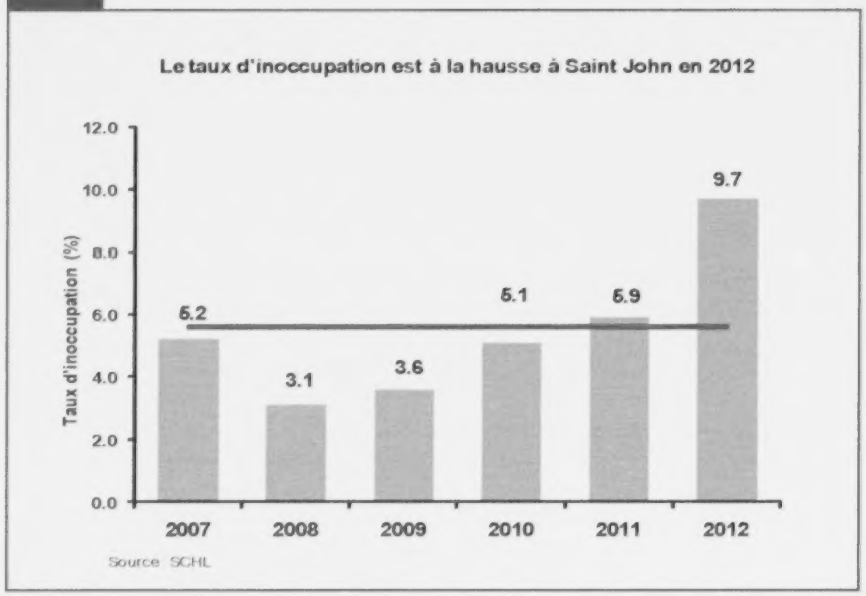
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

**Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre**

| | oct. 2011 | oct. 2012 |
|---|---|---|
| Abbotsford | 6,7 | 4,2 |
| Barrie | 1,7 | 2,0 |
| Brantford | 1,8 | 3,5 |
| Calgary | 1,9 | 1,3 |
| Edmonton | 3,3 | 1,7 |
| Gatineau | 2,2 | 3,3 |
| Grand Sudbury | 2,8 | 2,7 |
| Guelph | 1,1 | 1,4 |
| Halifax | 2,4 | 3,0 |
| Hamilton | 3,4 | 3,5 |
| Kelowna | 3,0 | 4,0 |
| Kingston | 1,1 | 1,7 |
| Kitchener-Cambridge-Waterloo | 1,7 | 2,6 |
| London | 3,8 | 3,9 |
| Moncton | 4,3 | 6,7 |
| Montréal | 2,5 | 2,8 |
| Oshawa | 1,8 | 2,1 |
| Ottawa | 1,4 | 2,5 |
| Peterborough | 3,5 | 2,7 |
| Québec | 1,6 | 2,0 |
| Regina | 0,6 | 1,0 |
| Saguenay | 1,4 | 2,0 |
| Saint John | 5,9 | 9,7 |
| Saskatoon | 2,6 | 2,6 |
| Sherbrooke | 4,7 | 5,0 |
| St. Catharines-Niagara | 3,2 | 4,0 |
| St. John's | 1,3 | 2,8 |
| Thunder Bay | 1,7 | 1,1 |
| Toronto | 1,4 | 1,7 |
| Trois-Rivières | 3,9 | 5,2 |
| Vancouver | 1,4 | 1,8 |
| Victoria | 2,1 | 2,7 |
| Windsor | 8,1 | 7,3 |
| Winnipeg | 1,1 | 1,7 |
| **Tous les centres** | **2,2** | **2,6** |

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Figure 2



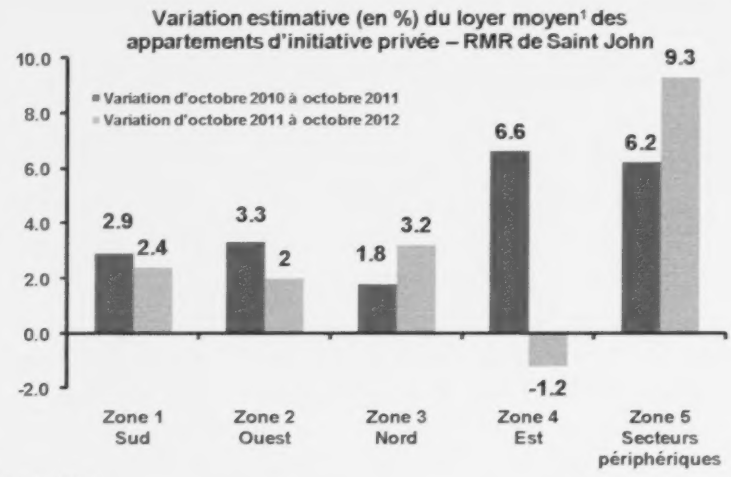

## Augmentation des taux d'inoccupation à Saint John en 2012

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2012 révèlent une hausse du pourcentage global de logements vacants dans la RMR de Saint John à l'automne 2012.

En octobre 2012, le taux d'inoccupation était de 9,7 % à Saint John, contre 5,9 % un an plus tôt. L'ELL d'octobre 2012 a porté sur 8 558 appartements offerts en location dans la région de Saint John, ce qui est à peu près égal à l'univers de 8 546 unités utilisé pour l'ELL de 2011. Les données sur les mises en chantier d'habitations indiquent que la construction d'immeubles locatifs a été très limitée au cours des deux dernières années, comme en témoigne la taille constante du parc locatif. On peut donc attribuer l'augmentation du taux d'inoccupation à un recul de la demande plutôt qu'à un accroissement de l'offre. En fait, la hausse s'explique en grande partie par la faible croissance de la population et par les conditions favorables sur le marché, qui continuent d'inciter des locataires ou des locataires potentiels à accéder à la propriété.

Depuis qu'il a touché un creux de 3,1 %, en 2008, à Saint John, le taux d'inoccupation a progressé au cours de chacune des quatre dernières années et a culminé à 9,7 % en 2012 – un sommet sans précédent pour la ville portuaire. En tenant compte de la récente hausse du taux d'inoccupation global, la proportion de logements vacants se situe maintenant bien au-dessus de la moyenne des dix dernières années, qui s'établit à 5,6 %. Le nombre d'unités vacantes a augmenté de façon notable en octobre 2012, peu importe le nombre de chambres, sauf dans le cas des studios. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres a atteint 9,2 %, alors qu'il s'élevait à 5,4 % en 2011. De même, celui des logements de trois chambres est monté à 9,5 %, après s'être chiffré à 4,4 % un an auparavant. Du côté des appartements d'une chambre, le pourcentage d'unités vacantes est passé de 6,5 % en 2011 à 10,7 % en 2012. Contrairement à ce qui avait été observé lors des enquêtes précédentes, les hausses de taux n'ont pas été concentrées dans une zone ou une catégorie en particulier, ce qui signale une baisse d'activité dans l'ensemble du marché locatif.

Figure 3




Source : SCHL

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen est une mesure de l'évolution du marché et elle est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon durant les deux années d'enquête.

## Hausse généralisée des loyers

Dans la RMR de Saint John, le loyer moyen global s'est élevé à 660 $ par mois en 2012, et celui des appartements de deux chambres, très prisés, à 691 $ par mois. En glissement annuel, l'augmentation du loyer moyen global dans la RMR (pour un échantillon fixe d'unités communes aux ELL de 2011 et de 2012) s'est chiffrée à 2,6 % en 2012. Celle du loyer moyen des logements de deux chambres a été légèrement plus importante, à savoir de 3,4 %.

Plus de 65 % des logements locatifs de la RMR de Saint John sont concentrés dans deux des quatre zones, c'est-à-dire dans la zone 1 (Saint John Sud) et la zone 3 (Saint John Nord). Dans ces deux zones, les loyers moyens respectifs sont de 669 $ et 684 $; ce sont les plus élevés de la RMR. Pour leur part, la zone 2 (Saint John Ouest) et la zone 4 (Saint John Est) ont enregistré un loyer moyen de 608 $ et 627 $, respectivement. Quant au loyer moyen de la zone 5 (secteurs périphériques), il se situe maintenant parmi les plus hauts de la RMR, soit à 678 $.

## Faible demande de logements neufs et de logements existants en 2012

À Saint John, l'activité pendant les dix premiers mois de 2012 a été moins importante qu'au cours de la même période en 2011, tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente, et cet état de fait devrait perdurer d'ici la fin de décembre. En 2008, Saint John avait connu une très forte activité dans le secteur de la construction résidentielle, car la région s'attendait à une importante croissance économique et démographique liée à plusieurs projets d'immobilisations d'envergure. L'annulation de ces grands projets a fait en sorte que la population a très peu augmenté les années suivantes. On ne prévoit pas que la demande, faible à l'heure actuelle pour tous les types d'habitations, s'améliorera de façon importante au cours de la prochaine année.

La construction d'habitations pour propriétaire-occupant – maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée – a continué de ralentir à Saint John pendant les neuf premiers mois de 2012. Les résultats pour cette période indiquent que la tendance amorcée en 2009 s'est poursuivie et que les mises en chantier ont diminué chaque année. On s'attend à voir les premiers signes d'amélioration du côté des jumelés et des maisons en rangée, qui, en plus d'offrir les avantages d'une habitation pour propriétaire-occupant, sont assortis d'une grande surface habitable et de mensualités hypothécaires d'un montant comparable au loyer d'un logement locatif de deux ou trois chambres de construction récente.

Le marché de la revente de la grande région de Saint John ouvre aussi de nouveaux horizons pour les locataires. Les faibles taux hypothécaires et le prix plus bas des habitations existantes incitent les locataires à accéder à la propriété. Cette année, le prix de vente moyen devrait diminuer de 2,5 %; il s'agira de la troisième baisse annuelle de suite. En combinant ces baisses de prix à l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions et à l'allongement de la période pendant laquelle les propriétés sont sur le marché, on peut dire que la région de Saint John a un marché favorable aux acheteurs. Cette situation fait en sorte que certains locataires ont accédé à la propriété, faisant ainsi monter le taux d'inoccupation dans la RMR de Saint John.

Ces dernières années, la cadence de la construction de logements destinés au marché locatif à Saint John a été moins forte que dans les deux autres grandes agglomérations du Nouveau-Brunswick. Au cours des dix dernières années, le nombre d'appartements commencés a été exceptionnellement élevé à Moncton, de même qu'à Fredericton. L'expansion du parc

locatif de Saint John a été lente pendant la majeure partie de cette période. Les unités construites en vertu du programme fédéral-provincial de logement abordable font exception, mais, puisqu'elles ne sont pas offertes sur le marché, elles ne sont pas incluses dans l'univers de l'ELL.

En général, la croissance démographique constitue l'un des plus puissants moteurs des mises en chantier d'habitations dans une région. Le Recensement de 2011 a révélé que la population de la RMR de Saint John s'est accrue de 4,4 %, entre 2006 et 2011. Cependant, l'augmentation de la population de la RMR n'a pas été distribuée également sur le territoire. Certaines collectivités ont affiché une croissance démographique beaucoup plus forte que la ville de Saint John proprement dite, notamment les collectivités de la vallée de Kennebecasis, tout particulièrement la municipalité de Quispamsis, où la population a bondi de 17,4 %. Les immeubles locatifs ont presque toujours été construits près du centre-ville, mais une partie de la population de la RMR a migré hors de ce secteur, faisant ainsi diminuer la demande de logements locatifs.

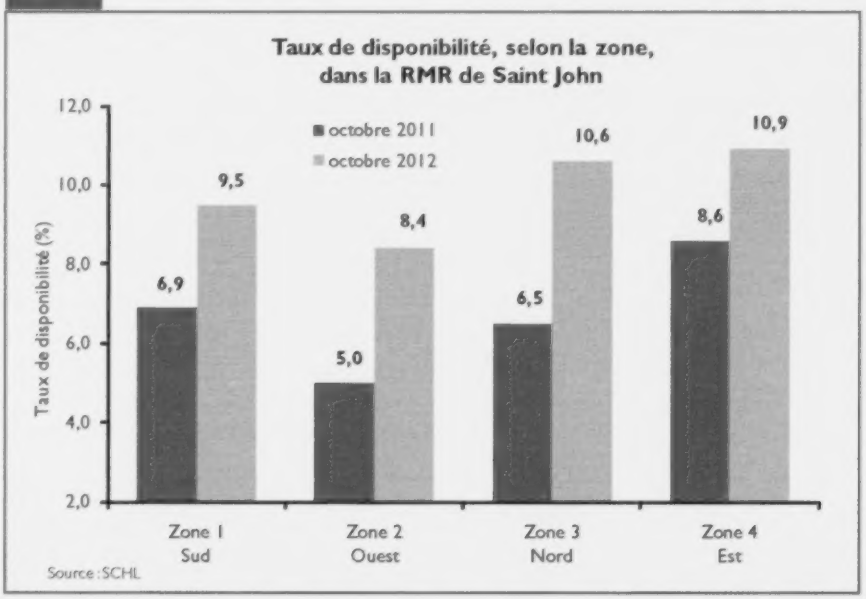
## Augmentation du taux d'inoccupation des logements de deux chambres

À l'automne 2012, le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres, qui forment la part la plus importante du parc locatif de Saint John, est monté à 9,2 %, après s'être établi à 5,4 % un an plus tôt. Il arrive souvent qu'une augmentation marquée du pourcentage d'appartements vacants soit au moins en partie attribuable à une hausse du niveau de construction et à l'expansion du parc locatif qui en découle. Cependant, l'augmentation observée en 2012 pour les logements de deux chambres de la RMR de Saint John s'explique par un repli général de la demande dans cette catégorie. Seulement une centaine d'appartements locatifs ont été achevés dans la RMR de Saint John entre le début de 2011 et la fin du deuxième trimestre de 2012. Comme les logements locatifs achevés durant le troisième trimestre de 2012 ne sont pas inclus dans la plus récente ELL, ils n'ont pas d'incidence sur le taux d'inoccupation en 2012.

Parmi les appartements d'une chambre, la proportion d'unités vacantes a augmenté de 4,2 points de pourcentage, passant de 6,5 % en octobre 2011 à 10,7 % un an plus tard. Il s'agit là du taux d'inoccupation le plus élevé quand on classe les logements en fonction du nombre de chambres. Pour les unités de trois chambres, le taux d'inoccupation, égal à 9,5 %, était tout juste inférieur au taux obtenu pour l'ensemble de la RMR à l'automne 2012. Ce sont cependant les appartements de trois chambres qui ont enregistré la plus forte variation de leur taux d'inoccupation d'une année à l'autre, c'est-à-dire une hausse de 5,1 points de pourcentage, lorsqu'on tient compte de la taille des logements.

Dans la ville de Saint John même, le plus faible pourcentage d'unités vacantes, 7,9 %, a été relevé dans la zone 2 (Saint John Ouest). Ce résultat n'a rien de bien surprenant, puisque la zone 2 est la plus petite des quatre zones de la ville de Saint John, pour ce qui est du nombre d'appartements locatifs. À l'inverse, la zone 4 (Saint John Est) a affiché le plus fort taux d'inoccupation de la ville de Saint John, à savoir 10,3 %. Dans la zone 1 (Saint John Sud), la proportion de logements vacants a augmenté de trois points de pourcentage par rapport à 2011 pour atteindre 9,3 %, tandis que dans la zone 3 (Saint John Nord), il a été légèrement plus haut, c'est-à-dire de 9,9 %.

Figure 4



## Le nombre de logements vacants est inférieur à la moyenne dans les immeubles récents

En octobre 2012, le taux d'inoccupation des appartements construits après 1990 était de 6,9%, en hausse par rapport au taux de 4,6 % enregistré en 2011, mais bien inférieur à la moyenne relevée pour l'ensemble de la RMR. Les immeubles de cette catégorie étant plus récents, ils sont considérés comme de meilleure qualité. Dans le cas des logements de deux chambres de construction récente, le taux d'inoccupation a augmenté de 3,3 points de pourcentage sur un an; il est passé de 2,5 % à 5,8 %. Comme l'expansion du parc locatif de Saint John a été plutôt lente en comparaison de celle des autres grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, le fait que la proportion d'unités vacantes y soit plus forte pour les appartements récents de deux chambres fait ressortir la mollesse de la demande dans les catégories haut de gamme du marché locatif de Saint John. En effet, tous les logements de deux chambres de construction récente font partie des fourchettes de prix les plus élevées.

Dans la grande région de Saint John, comme dans bien d'autres centres urbains, les consommateurs affichent depuis quelques années une préférence plus marquée pour de grandes habitations offrant des caractéristiques et commodités à valeur ajoutée. À cet égard, les locataires sont très semblables aux propriétaires, puisqu'ils choisissent souvent les logements les mieux équipés même s'ils coûtent plus cher. Par conséquent, comme on pouvait s'y attendre, les unités locatives construites après 1990 à Saint John se louent plus cher : leur loyer mensuel moyen s'est établi à 802 $, les promoteurs ayant ressenti le besoin de répercuter sur les locataires leurs frais d'aménagement plus élevés.

Le loyer moyen le plus bas, de 632 $ par mois, a été celui des immeubles bâtis entre 1975 et 1989. Les immeubles de cette catégorie se classent au deuxième rang pour ce qui est du taux d'inoccupation le plus élevé; dans leur cas, il s'est fixé à 10,4 %. À Saint John, les immeubles construits avant 1940 et ceux construits entre 1940 et 1959 ont affiché des loyers moyens supérieurs au loyer de certains logements plus récents. Cela tient au fait qu'ils sont pour la plupart situés au centre-ville, secteur habituellement recherché par les locataires attirés par un style de vie urbain.

## Le taux de disponibilité est à la hausse en 2012

Selon les résultats de l'ELL menée à l'automne 2012, le taux de disponibilité dans la RMR de Saint John a augmenté de 3,4 points de pourcentage et a atteint 10,1 %. Sur le territoire de la RMR, la zone 3 (Saint John Nord) et la zone 4 (Saint John Est) présentaient des taux de disponibilité similaires, à savoir 10,6 % et 10,9 %, respectivement. Le taux de disponibilité observé dans la zone 1 (Saint John Sud) était légèrement inférieur, soit de 9,5 %. C'est dans la zone 2 (Saint John Ouest) que ce taux était le plus faible, c'est-à-dire de 8,4 %. Il ressort par ailleurs des résultats de l'ELL d'octobre 2012 que les secteurs périphériques (zone 5) affichaient le taux de disponibilité le plus élevé, soit 11,7 %.

Lorsqu'on examine la taille des logements locatifs, ont constate que les unités comportant une seule chambre sont celles qui présentaient le taux de disponibilité le plus élevé en 2012, à savoir 11,2 %. Les appartements de deux et trois chambres ont pour leur part affiché des taux pratiquement identiques, de 9,6 % et 9,7 %, respectivement. Dans la catégorie des studios, le taux de disponibilité était de 10,5 %. Cette dernière est par ailleurs la seule catégorie pour laquelle ce taux a diminué en 2012, soit de 2,5 points de pourcentage; en 2011, il s'établissait à 13,0 %.

## Le taux d'inoccupation est plus bas dans les immeubles de taille moyenne

D'après les résultats de l'ELL réalisée en 2012, les locataires étaient attirés par les immeubles d'appartements de taille moyenne dans la RMR de Saint John. Il ressort par ailleurs des résultats de cette enquête que le taux d'inoccupation le plus faible dans la RMR de Saint John était celui des immeubles de 20 à 49 appartements, égal à 8,1 %. Ce taux est inférieur au pourcentage moyen de logements vacants, de 9,7 %, relevé pour l'ensemble de la RMR. La proportion d'unités inoccupées au sein des ensembles ne comportant que trois à cinq appartements locatifs a été de 9,5 %, ce qui est un peu plus bas que le résultat global. Dans les autres catégories, le taux d'inoccupation était supérieur à la moyenne globale de la RMR.

Habituellement, le loyer moyen le plus élevé est associé aux immeubles les plus imposants. Comme prévu, la catégorie la plus chère était celle des immeubles de 50 à 99 logements. Il s'agit également de la seule catégorie pour laquelle le loyer moyen a dépassé la moyenne globale de la RMR; il s'est

fixé à 721 $ par mois. Le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans les immeubles de cette taille a atteint 831 $ par mois à l'automne 2012, contre un loyer moyen global de 691 $ par mois pour l'ensemble des appartements de deux chambres.

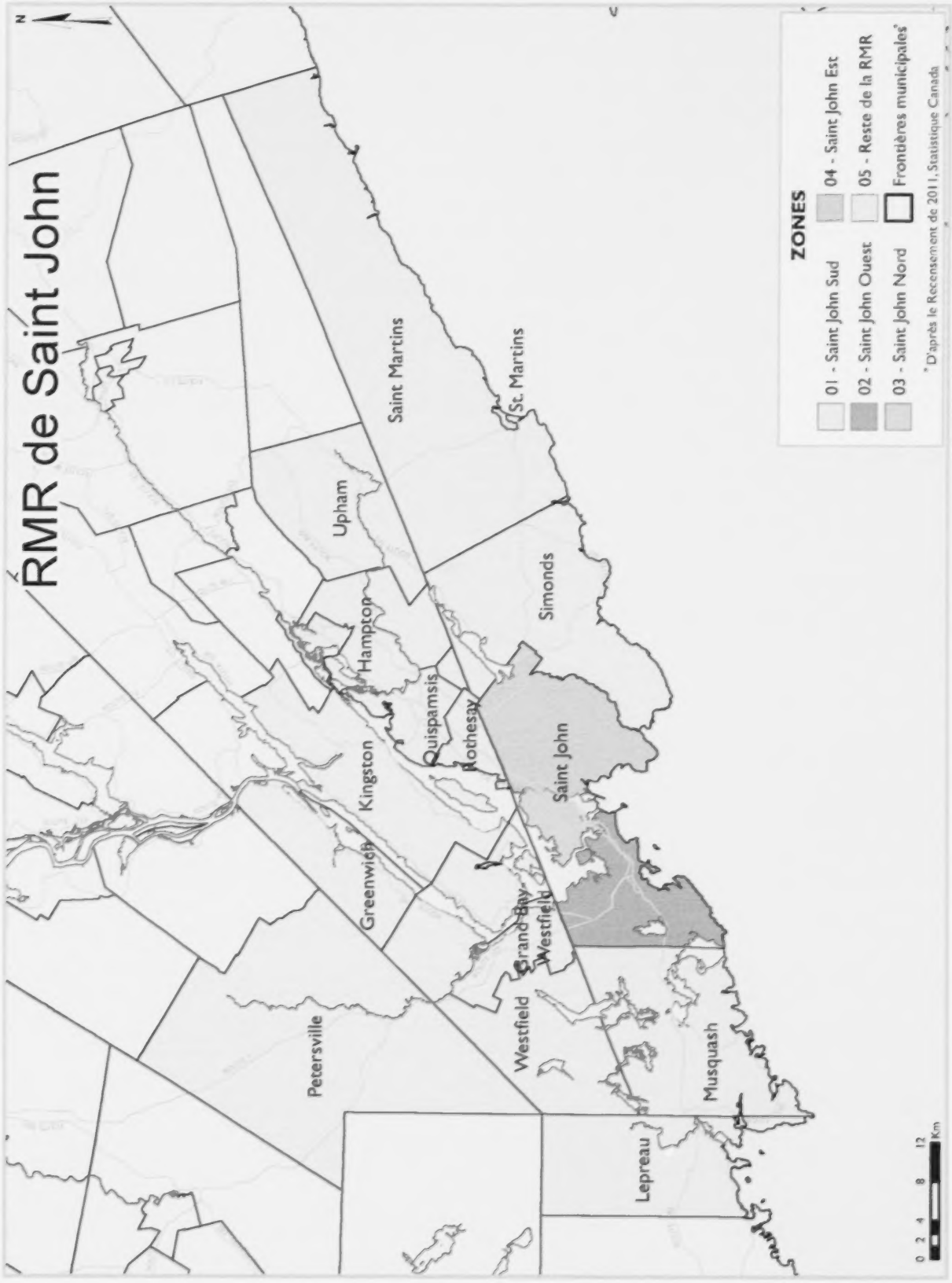
Il n'y a rien d'étonnant à ce que le loyer moyen augmente avec la taille de l'ensemble, car le nombre de commodités offertes aux locataires croît généralement en même temps que la taille. Les caractéristiques offertes, telles que des ascenseurs, un garage souterrain et des salles communes, font grimper les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts que leurs propriétaires-bailleurs incorporent aux loyers. Par contre, ce sont les immeubles de 20 à 49 logements, au deuxième rang pour ce qui est de la taille, qui, de tous les logements, ont affiché le loyer moyen le plus bas en 2012. Cela tient au fait que le loyer moyen pratiqué dans les immeubles de 20 à 49 logements était légèrement inférieur à celui relevé pour l'ensemble des appartements, si bien que la demande est restée assez forte dans cette catégorie.

## La variation du taux d'inoccupation devrait être modérée à Saint John

En 2011 comme en 2012, le nombre réduit de mises en chantier de logements locatifs s'est traduit par une expansion plutôt faible de l'univers locatif. Malgré le léger ajout d'unités neuves sur le marché locatif, l'offre a été supérieure à la demande, ce qui a fait croître le taux d'inoccupation en 2012. Le nombre d'appartements mis en chantier à Saint John en 2011, égal à 80, n'avait pas été aussi bas depuis 2005. En 2012, la quantité de logements commencés sera comparable à la moyenne des dix dernières années, qui s'élève à 115.

Les taux d'inoccupation plus élevés observés dans l'ensemble de la RMR en 2012 ne sont pas attribuables à une croissance rapide de l'offre, puisque l'activité est faible sur le marché locatif depuis le début de 2011 : ils s'expliquent surtout par le recul de la demande. On ne s'attend pas à ce que la demande de logements locatifs augmente de façon notable en 2013. Le secteur de l'énergie, qui est le principal moteur économique à Saint John depuis le début du siècle, devrait rester stable à court terme, car aucun gros chantier n'est prévu. Le plus gros chantier en cours dans le secteur de l'énergie tire à sa fin, de sorte que des travailleurs de certains corps de métier pourraient quitter la région. Par conséquent, la migration vers la région restera modeste durant la période visée par les prévisions.

Les conditions actuelles sur le marché de l'habitation, en particulier les bas taux hypothécaires, ne changeront guère au cours de l'année qui vient, selon les prévisions. La conjoncture restera donc favorable à l'accession à la propriété pour les locataires ou les personnes qui envisageaient de louer, ce qui continuera d'exercer des pressions à la baisse sur la demande locative. Les mises en chantier de logements locatifs devraient être relativement faibles en 2013 par rapport à la norme du passé. Comme aucune hausse significative de la demande n'est prévue en 2013, le taux d'inoccupation global à Saint John devrait s'établir entre 10 et 11 % l'année prochaine. Quant aux loyers, ils devraient augmenter à un rythme égal ou légèrement inférieur au taux d'inflation, soit de 1,0 à 1,5 %.


RMR de Saint John
N
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
Saint Martins
St. Martins
Upham
Hampton
Simonds
Kingston
Quispamsis
Rothesay
Saint John
Greenwich
Grand Bay-Westfield
Westfield
Petersville
Musquash
Lepreau
0 2 4 8 12 Km

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAINT JOHN | |
|---|---|
| Zone 1 | **Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay. |
| Zone 2 | **Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John. |
| Zone 3 | **Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest. |
| Zone 4 | **Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest. |
| **Zones 1-4** | **Ville de Saint John** |
| Zone 5 | **Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds. |
| **Zones 1-5** | **RMR de Saint John** |

# TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

## Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

## Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

**Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

**Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

## Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

**Données sur les appartements en copropriété offerts en location ***

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

## Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

**Données sur les logements locatifs du marché secondaire**

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 10,7 | 8,0 | 5,0 | 9,8 | 5,9 | 9,4 | ** | ** | 6,3 | 9,3 |
| Zone 2 - Ouest | 0,0 | ** | ** | 9,9 | 4,1 | 7,2 | 0,7 | 5,7 | 4,1 | 7,9 |
| Zone 3 - Nord | ** | 10,3 | 7,4 | 9,7 | 5,2 | 9,8 | 3,5 | 10,9 | 5,5 | 9,9 |
| Zone 4 - Est | 20,0 | 21,3 | 8,9 | 13,3 | 7,1 | 8,6 | 5,3 | 9,5 | 7,6 | 10,3 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 10,8 | 10,5 | 6,5 | 10,3 | 5,6 | 9,0 | 4,5 | 9,2 | 6,0 | 9,5 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 6,0 | 18,4 | 4,6 | 10,0 | 0,0 | ** | 4,8 | 11,4 |
| **Saint John (RMR)** | **11,2** | **10,5** | **6,5** | **10,7** | **5,4** | **9,2** | **4,4** | **9,5** | **5,9** | **9,7** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 472 | 489 | 590 | 607 | 735 | 744 | 764 | 823 | 647 | 669 |
| Zone 2 - Ouest | ** | 435 | 519 | 515 | 645 | 626 | 734 | 689 | 628 | 608 |
| Zone 3 - Nord | 499 | 506 | 581 | 603 | 682 | 715 | 700 | 705 | 657 | 684 |
| Zone 4 - Est | 498 | 467 | 557 | 558 | 639 | 641 | 879 | 718 | 646 | 627 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 479 | 487 | 574 | 588 | 677 | 691 | 752 | 734 | 647 | 658 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 503 | 568 | 619 | 692 | 698 | 706 | 608 | 678 |
| **Saint John (RMR)** | **478** | **486** | **572** | **587** | **670** | **691** | **751** | **734** | **644** | **660** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 259 | 247 | 982 | 971 | 917 | 902 | 287 | 288 | 2 445 | 2 408 |
| Zone 2 - Ouest | 26 | 24 | 266 | 270 | 629 | 621 | 189 | 185 | 1 110 | 1 100 |
| Zone 3 - Nord | 65 | 67 | 650 | 635 | 1 566 | 1 620 | 442 | 445 | 2 723 | 2 767 |
| Zone 4 - Est | 37 | 35 | 317 | 323 | 938 | 918 | 181 | 205 | 1 473 | 1 481 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 387 | 373 | 2 215 | 2 199 | 4 050 | 4 061 | 1 099 | 1 123 | 7 751 | 7 756 |
| Zone 5 - Périphérie | 4 | 4 | 92 | 95 | 670 | 672 | 29 | 31 | 795 | 802 |
| **Saint John (RMR)** | **391** | **377** | **2 307** | **2 294** | **4 720** | **4 733** | **1 128** | **1 154** | **8 546** | **8 558** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 11,5 | 8,0 | 6,1 | 10,1 | 6,0 | 9,6 | ** | ** | 6,9 | 9,5 |
| Zone 2 - Ouest | 0,0 | ** | 8,0 | 10,8 | 4,8 | 7,7 | ** | 5,7 | 5,0 | 8,4 |
| Zone 3 - Nord | ** | 10,3 | 8,1 | 10,2 | 6,1 | 10,6 | 5,0 | 11,1 | 6,5 | 10,6 |
| Zone 4 - Est | 31,4 | 21,3 | 10,6 | 14,7 | 7,5 | 8,9 | 5,3 | 10,1 | 8,6 | 10,9 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 12,7 | 10,5 | 7,6 | 10,9 | 6,2 | 9,5 | 5,3 | 9,4 | 6,8 | 10,0 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 6,0 | 18,4 | 5,6 | 10,3 | 0,0 | ** | 5,7 | 11,7 |
| **Saint John (RMR)** | **13,0** | **10,5** | **7,5** | **11,2** | **6,1** | **9,6** | **5,1** | **9,7** | **6,7** | **10,1** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres RMR de Saint John

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 | oct.10 à oct.11 | oct.11 à oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 3,3 | 5,7 | 4,0 | ++ | 3,6 | 2,2 | 4,1 | ++ | 2,9 | 2,4 |
| Zone 2 - Ouest | ** | ** | 3,7 | ++ | 2,8 | 2,4 | 4,1 | ** | 3,3 | 2,0 |
| Zone 3 - Nord | 2,3 | 3,2 | 2,3 | 3,4 | 1,8 | 3,3 | 3,4 | 1,5 | 1,8 | 3,2 |
| Zone 4 - Est | 10,1 | -3,8 | 4,5 | 2,1 | 3,9 | 2,6 | ** | -20,0 | 6,6 | -1,2 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 4,0 | 2,9 | 3,5 | 2,4 | 2,9 | 2,7 | 10,9 | -3,9 | 3,3 | 1,9 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 5,7 | 10,4 | 5,4 | 9,7 | ** | ++ | 6,2 | 9,3 |
| **Saint John (RMR)** | **4,1** | **2,9** | **3,6** | **2,9** | **3,1** | **3,4** | **11,1** | **-3,8** | **3,6** | **2,6** |

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 11,0 | ** | 6,0 | 10,6 | 6,9 | 10,4 | 3,8 | 8,8 | 6,2 | 10,2 |
| 1940 à 1959 | 15,8 | ** | ** | 12,4 | 8,4 | 9,4 | ** | ** | 7,2 | 11,1 |
| 1960 à 1974 | 5,2 | 9,3 | 7,5 | 7,9 | 3,8 | 8,9 | 1,7 | 10,1 | 4,5 | 8,8 |
| 1975 à 1989 | 13,6 | 13,0 | 7,7 | 13,4 | 5,5 | 9,6 | 11,2 | 5,9 | 6,5 | 10,4 |
| 1990 ou après | ** | ** | 3,9 | ** | 2,5 | 5,8 | ** | ** | 4,6 | 6,9 |
| Tous les immeubles | 11,2 | 10,5 | 6,5 | 10,7 | 5,4 | 9,2 | 4,4 | 9,5 | 5,9 | 9,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 480 | 461 | 563 | 576 | 682 | 683 | 711 | 730 | 635 | 643 |
| 1940 à 1959 | 512 | ** | 528 | 583 | 623 | 643 | 689 | 703 | 615 | 639 |
| 1960 à 1974 | 504 | 549 | 597 | 610 | 668 | 678 | 734 | 714 | 651 | 663 |
| 1975 à 1989 | 489 | 461 | 557 | 560 | 629 | 654 | 988 | 742 | 628 | 632 |
| 1990 ou après | 437 | 455 | 647 | 675 | 862 | 907 | 885 | 902 | 751 | 802 |
| Tous les immeubles | 478 | 486 | 572 | 587 | 670 | 691 | 751 | 734 | 644 | 660 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | ** | 5,6 | 9,7 | 6,7 | 8,9 | ** | 9,1 | 5,7 | 9,5 |
| 6 à 19 unités | ** | 8,2 | 7,4 | 11,4 | 5,4 | 9,7 | 5,4 | 10,5 | 5,9 | 10,1 |
| 20 à 49 unités | 5,7 | 2,7 | 5,6 | 12,6 | 3,0 | 6,4 | 0,0 | 0,0 | 3,8 | 8,1 |
| 50 à 99 unités | 17,9 | 10,7 | 6,9 | 7,9 | 5,7 | 13,4 | 12,1 | 12,2 | 9,1 | 11,0 |
| 100 unités et + | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Tous les immeubles | 11,2 | 10,5 | 6,5 | 10,7 | 5,4 | 9,2 | 4,4 | 9,5 | 5,9 | 9,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 482 | 456 | 554 | 573 | 648 | 655 | 714 | 732 | 628 | 646 |
| 6 à 19 unités | 475 | 491 | 561 | 577 | 665 | 692 | 703 | 704 | 637 | 659 |
| 20 à 49 unités | 490 | 479 | 561 | 571 | 642 | 658 | 965 | 966 | 619 | 629 |
| 50 à 99 unités | 474 | 502 | 676 | 698 | 796 | 831 | 1 102 | 761 | 737 | 721 |
| 100 unités et + | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Tous les immeubles | 478 | 486 | 572 | 587 | 670 | 691 | 751 | 734 | 644 | 660 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saint John

| Zone | 3-5 | | 6-19 | | 20-49 | | 50-99 | | 100+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| Zone 1 - Sud | 5,8 | 9,0 | 6,6 | 10,4 | ** | ** | 7,4 | 6,8 | a.l.u. | a.l.u. |
| Zone 2 - Ouest | 3,9 | 9,1 | 4,7 | 8,5 | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| Zone 3 - Nord | ** | 10,4 | 6,1 | 10,4 | 3,1 | 8,3 | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Est | 3,3 | 9,4 | 6,5 | 8,8 | ** | 13,4 | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 5,7 | 9,4 | 6,1 | 9,7 | 3,7 | 8,5 | 9,1 | 11,0 | ** | ** |
| Zone 5 - Périphérie | 5,7 | 11,1 | 4,6 | 12,4 | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. |
| **Saint John (RMR)** | **5,7** | **9,5** | **5,9** | **10,1** | **3,8** | **8,1** | **9,1** | **11,0** | ** | ** |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Saint John [6]

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 | oct.11 | oct.12 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 400 $ | 0,0 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| 400 à 499 $ | 13,6 | ** | 8,8 | 12,5 | 5,5 | 5,5 | 0,0 | ** | 8,8 | 9,5 |
| 500 à 599 $ | 13,4 | 13,4 | 7,3 | 9,8 | 6,9 | 8,8 | ** | ** | 7,2 | 9,5 |
| 600 à 699 $ | ** | ** | 6,7 | 14,7 | 5,3 | 9,7 | 3,4 | 7,8 | 5,4 | 10,8 |
| 700 à 799 $ | a.l.e. | ** | 3,8 | ** | 8,7 | 12,1 | 3,8 | 11,9 | 6,7 | 11,4 |
| 800 $ et + | a.l.e. | ** | ** | ** | 4,8 | 6,7 | ** | ** | 5,5 | 7,6 |
| Toutes les fourchettes | 11,2 | 10,5 | 6,5 | 10,7 | 5,4 | 9,2 | 4,4 | 9,5 | 5,9 | 9,7 |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

# MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

**Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.**

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

## Le logement des aînés au Canada
### *Le guide du marché des plus de 55 ans*

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64441_2012_A01